

0- 792734

*На правах рукописи*



**Абдулганиев Фарид Султанович**

**УПРАВЛЕНИЕ ОРГАНИЗАЦИОННО-ЭКОНОМИЧЕСКИМ  
РАЗВИТИЕМ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО  
КОМПЛЕКСА РЕГИОНА  
(НА ПРИМЕРЕ РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН)**

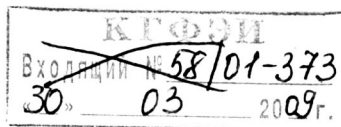
Специальность 08.00.05 – Экономика и управление народным  
хозяйством (региональная экономика)

**АВТОРЕФЕРАТ**

диссертации на соискание ученой степени  
кандидата экономических наук

✓

Казань – 2009



Работа выполнена на кафедре государственного и муниципального управления ГОУ ВПО «Казанский государственный университет им. В.И. Ульянова-Ленина».

**Научный руководитель:** доктор экономических наук, профессор  
**Сульдина Галина Алексеевна**

**Официальные оппоненты:** доктор экономических наук, профессор  
**Киселев Сергей Владимирович**

доктор экономических наук, профессор  
**Санжина Ольга Петровна**

**Ведущая организация:** Казанский государственный  
архитектурно-строительный  
университет

Защита состоится 30 апреля 2009 г. в 13.00 на заседании диссертационного совета ДМ 521.015.01 при НОУ ВПО «Академия управления «ТИСБИ» по адресу: 420012, г. Казань, ул. Муштари, 13, малый актовый зал.

С диссертацией можно ознакомиться в научной библиотеке НОУ ВПО «Академия управления «ТИСБИ».

Сведения о защите и автореферат диссертации размещены на официальном сайте НОУ ВПО «Академия управления «ТИСБИ» <http://www.tisbi.ru>.

Автореферат разослан «27» марта 2009 года.

Ученый секретарь  
диссертационного совета,  
кандидат экономических наук,  
доцент



Н.А.Петрухина



**Актуальность темы исследования.** Проблемы управления организационно-экономическим развитием жилищно-коммунального комплекса (ЖКК) Российской Федерации являются сегодня одним из приоритетных направлений социально-экономической политики страны. Особенностью формирования процесса управления жилищно-коммунальной деятельностью как особой формы экономических отношений является то, что использование рыночных инструментов в этой сфере носит «сегментарный» характер, а бесконтрольное их развитие может привести к гипертрофированно отрицательным социально-экономическим и политическим результатам.

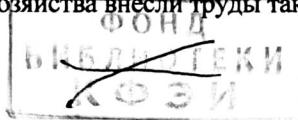
Эффективность и рентабельность функционирования ЖКК регионов существенно влияют на уровень их социально-экономического развития и благосостояние их населения. В связи с этим задачей реформирования жилищно-коммунальной сферы является разработка проблем управления ее организационно-экономическим развитием, совершенствования экономических взаимоотношений между субъектами рынка жилищно-коммунальных услуг на региональном уровне. Все это предопределяет поиск нового экономического инструментария, обеспечивающего предприятиям жилищно-коммунального комплекса региона достаточный уровень рентабельности, создающий им условия для производственного и инвестиционного развития.

Одной из основных причин кризисного положения в отрасли является недостаточность исследований региональных особенностей и специфики управления экономическими интересами субъектов региональных рынков жилищно-коммунальных услуг, а также механизмов их реализации на уровне регионов. Все это требует глубокого научного анализа федеральных и региональных программ развития ЖКК, а также региональной практики их реализации.

Этот круг проблем и предопределил актуальность темы диссертационного исследования.

**Степень разработанности проблемы.** Теоретические основы экономической деятельности в жилищно-коммунальной сфере как «монополий ограниченного пространства», а также формирования и развития жилищно-коммунального хозяйства были заложены в трудах Л. фон Мизеса, И.Ансоффа, Э.Аткинсона, Р.Бара, М.Блауга, П.Друкера, Р.Коуза, Р.Кэмпбелл, В.Ойкена, М.Портера, Л.Стенли, Д.Стиглица, Р.Страйка, Ж. Тироль, О.Уильямсона, Ф.Хайека и др.

Существенный вклад в развитие теоретических основ экономических отношений в жилищно-коммунальной сфере, в изучение конкретных проблем управления и экономики жилищного хозяйства внесли труды таких



отечественных ученых, как Т.Т.Авдеева, Е.М.Блех, Л.А.Велихова, А.Г.Воронина, А.Ю.Жданькова, А.А.Замотаева, В.Г.Игнатова, М.Л.Крупницкого, О.Е.Кутафина, В.Н.Лексина, В.В.Рудой, А.Н.Ряховской, Ф.Г.Тагизаде, Н.С.Тимофеева, В.И.Фадеева, Ю.В.Филиппова, А.Н.Широкова, А.Н.Швецова, А.К.Шрейберга, Н.В.Шумянцева, А.И.Черкасова.

Развитию рыночных инструментов в сфере жилищно-коммунального хозяйства посвящены исследования отечественных ученых С.Н.Абрамова, В.А.Аверченко, А.О.Александрова, В.В.Андрянова, А.Н.Асаула, Э.Н.Аскерова, И.В.Бабичева, Т.И.Безденежных, В.В.Бузырева, Б.С.Бушueva, В.С.Боголюбова, Н.В.Васильева, Ю.Н.Гузова, Е.В.Егорова, Н.А.Илькиной, В.Н.Иванова, А.В.Карасева, М.И.Каменецкого, О.А.Киниченко, Г.Ф.Кузнецова, С.И.Круглика, Б.Н.Нефедова, Б.Р.Пайкина, А.М.Платонова, А.А.Подсумкова, М.В.Потапова, О.П.Санжина, В.М.Серова, С.Б.Сибяева, Е.Б.Смирнова, Н.С.Тимофеева, В.С.Чекалина, И.А.Чернова, О.И.Шостака.

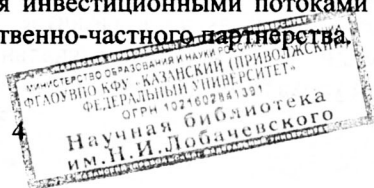
Вместе с тем, остается большой круг вопросов, связанных с необходимостью изучения региональных особенностей управления организационно-экономическим развитием ЖКК.

Актуальность разработки теоретических и практических аспектов управления организационно-экономическим развитием регионального ЖКК, обусловили выбор темы настоящего исследования, а также предопределили его цель и задачи.

**Цель диссертационной работы** заключается в развитии теоретических основ и разработке практических рекомендаций по совершенствованию системы управления организационно-экономическим развитием ЖКК региона.

В соответствии с целью в диссертации были поставлены следующие основные задачи:

- проанализировать противоречия экономических интересов субъектов рынка жилищно-коммунальных услуг;
- исследовать региональные особенности формирования тарифной политики;
- проанализировать основные организационно-экономические и управленческие тенденции в функционировании ЖКК Республики Татарстан;
- разработать методические рекомендации по структурированию и расчету тарифов на коммунальные услуги на основе экономического обоснования цен;
- разработать модель управления инвестиционными потоками в ЖКК региона в рамках системы государственно-частного партнерства.





**Область исследования** соответствует Паспорту специальностей ВАК по специальности 08.00.05 – Экономика и управление народным хозяйством (5. Региональная экономика: п. 5.9. – Исследование тенденций, закономерностей, факторов и условий функционирования и развития региональных социально-экономических подсистем; 5.14. – Разработка перспектив развития региональных социально-экономических систем; прогнозирование в региональных социально-экономических системах).

**Объектом исследования** является жилищно-коммунальный комплекс региона, а также деятельность регулирующих органов по управлению его функционированием.

**Предметом исследования** выступают экономические отношения, возникающие по поводу управления организационно-экономическим развитием жилищно-коммунального комплекса.

**Теоретической и методологической основой исследования** явились труды отечественных и зарубежных ученых в области изучения проблем функционирования ЖКК, формирования экономического инструментария на рынке жилищно-коммунальных услуг.

В процессе исследования были использованы методы диалектического и системного анализа, научной абстракции и сравнения, статистических наблюдений, экономико-математические методы при расчете средних величин, группировке экономических показателей.

**Информационную базу** исследования составили нормативно-правовые акты Российской Федерации и Республики Татарстан по вопросам жилищно-коммунальной политики, данные Федеральной службы государственной статистики РФ, Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Республике Татарстан, прогнозно-аналитические материалы, материалы периодической научной печати, нормативные и методические материалы по исследуемой проблеме.

**Научная новизна** диссертационного исследования состоит в разработке и научном обосновании методических подходов и практических рекомендаций по совершенствованию экономического инструментария системы управления организационно-экономическим развитием ЖКК региона, что конкретизировано в следующих положениях:

– раскрыты противоречия экономических интересов субъектов рынка жилищно-коммунальных услуг, включая интересы предприятий ЖКК, населения и органов власти, в основе которых лежат такие объективные причины, как выраженный монопольный характер рынка, ограниченность конкуренции, затратный механизм ценообразования, что делает практически невозможным достижение баланса экономических интересов между ними;

– выявлены особенности функционирования системы ЖКК, связанные с проявлением системных дефектов тарифной политики, заключающихся в том, что в условиях «сегментарной» конкуренции и «фрагментарного» характера спроса и предложения цена на услуги формируется, исходя из затратных тенденций, что лишает управленческие структуры возможности контроля качества услуг, вследствие чего региональная индивидуализация расходов систем инженерно-коммунального обеспечения приобретает выраженный характер, а величины тарифа находятся в прямой зависимости от объемов дотаций бюджета в систему ЖКК;

– выявлены основные организационно-экономические и управленческие тенденции в функционировании ЖКК, заключающиеся в том, что темпы роста федеральных предельных стандартов оплаты услуг опережают темпы роста инфляции, что ведет к реальному снижению уровня жизни основных слоев населения, росту стоимости услуг, который не сопровождается соответствующим улучшением их качества, а переход практически всех субъектов Российской Федерации на 100%-ю оплату стоимости услуг ЖКК со стороны населения не привел к соответствующему достижению уровня самокупаемости и самофинансирования предприятий отрасли;

– разработаны методические рекомендации по структурированию и расчету тарифов на коммунальные услуги на основе экономического обоснования цен, состоящие в том, что структура тарифа делится на две составляющие – постоянную часть (поддержание работоспособности коммунальных сетей и прибыли, включающей инвестиционную составляющую) и переменную часть (фактическое потребление ресурса), что ведет к сокращению влияния затратных тенденций и, следовательно, к снижению заинтересованности поставщиков услуг в бесконтрольном и расточительном их производстве;

– разработана модель управления инвестиционными потоками в ЖКК региона в рамках системы государственно-частного партнерства, которая предполагает наличие управляющей компании в качестве посредника между потребителями и поставщиками услуг, а также в регулировании отношений с местным бюджетом, что устраняет противоречия экономических интересов субъектов рынка жилищно-коммунальных услуг.

**Практическая значимость** диссертационного исследования состоит в том, что полученные автором выводы и рекомендации способствуют расширению знания о комплексном подходе к разработке теоретических и практических аспектов управления организационно-экономическим развитием ЖКК региона в условиях становления рыночных отношений. Все это способствует раскрытию противоречий, характерных для современного этапа развития жилищно-коммунальных услуг, что позволяет региональным и муниципальным органам власти более эффективно прогнозировать

экономические процессы, обоснованно принимать управленческие решения при использовании экономических и административных инструментов в жилищно-коммунальной сфере.

Разработанная методика может быть использована при формировании программ организационно-экономического реформирования ЖКК региона и в конкретных расчетах тарифов на его услуги.

Полученные результаты исследования, выводы и предложения использованы в работе Министерства экономики Республики Татарстан и Исполнительного комитета муниципального образования г.Казани.

**Апробация результатов исследования.** Основные положения и выводы диссертационного исследования нашли свое отражение в материалах всероссийских, региональных, межвузовских научных конференций, в том числе на Межвузовской научно-практической конференции «Нугаевские чтения» (декабрь, 2008, Казань), VI Всероссийской научно-практической конференции «Экономическое и социальное развитие регионов России» (Пенза, 2008 г.), VI Международной научно-практической конференции «Опыт и проблемы социально-экономических преобразований в условиях трансформации общества: регион, город, предприятие» (Пенза, 2008 г.).

Теоретические и практические результаты исследования автора нашли отражение в 11 опубликованных статьях, общим объемом 24,5 п.л. (авт. – 6,1), в том числе в журналах «Российское предпринимательство» и «Экономический вестник Республики Татарстан», входящих в перечень ведущих рецензируемых научных журналов и изданий, рекомендованных ВАК Российской Федерации для публикации основных научных результатов диссертаций на соискание ученой степени доктора и кандидата экономических наук.

**Объем и структура диссертации.** Диссертация изложена на 165 страницах машинописного текста, состоит из введения, трех глав, заключения, сопровождается 9 таблицами, 19 рисунками, списком использованной литературы из 196 источников и приложениями.

## **ОСНОВНОЕ СОДЕРЖАНИЕ РАБОТЫ**

Во **введении** обосновывается актуальность темы диссертационной работы, раскрывается степень разработанности проблемы в отечественной и зарубежной литературе, определены цели и задачи, объект и предмет исследования, теоретико-методологическая основа диссертации, апробация результатов исследования и его структура.

В первой главе «**Теоретические основы исследования жилищно-коммунального комплекса региона**» рассматриваются теоретические основы экономической деятельности в жилищно-коммунальной сфере.

Исследованы особенности функционирования рынка жилищно-коммунальных услуг и особенности конкурентных отношений на нем.

Вторая глава **«Анализ организационно-экономического состояния жилищно-коммунального комплекса региона»** посвящена экономической диагностике законодательных основ управления жилищно-коммунальным комплексом, кроме того, в ней изучены региональные особенности функционирования жилищно-коммунального комплекса Республики Татарстан. В рамках данной главы выявлены современные организационные и экономические тенденции на рынке жилищно-коммунальных услуг.

В третьей главе **«Основные направления совершенствования региональной системы управления развитием жилищно-коммунального комплекса»** раскрыта специфика формирования тарифной политики в жилищно-коммунальном комплексе региона. Даны методические рекомендации по структурированию и расчету тарифов на коммунальные услуги на основе экономического обоснования цен, рассмотрено развитие государственно-частного партнерства как фактора повышения инвестиционной привлекательности жилищно-коммунального комплекса Республики Татарстан.

В заключении сформулированы основные выводы и результаты диссертационной работы.

## **II. ОСНОВНЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ ИССЛЕДОВАНИЯ, ВЫНОСИМЫЕ НА ЗАЩИТУ**

**Результат 1. Раскрыты противоречия экономических интересов субъектов рынка жилищно-коммунальных услуг.**

Противоречия экономических интересов субъектов рынка жилищно-коммунальных услуг, включая интересы предприятий ЖКК, населения и органов власти, основаны на таких объективных специфических особенностях этого рынка, каковыми являются выраженный монопольный характер рынка, ограниченность конкуренции, затратный механизм ценообразования, что делает практически невозможным достижение баланса экономических интересов между ними.

Услуги ЖКК имеют целый ряд специфических особенностей своего экономического содержания, исследование, обоснование и использование которых является необходимым условием повышения эффективности управления организационно-экономическим развитием ЖКК страны. Присущие им свойства чистых общественных услуг существенно затрудняют процесс их включения в рыночные отношения, что является одним из основных противоречий, лежащих в основе несоответствия экономических интересов субъектов рынка ЖКК.

Экономическая характеристика услуг ЖКК (табл. 1.) по своей сути отличается от характеристики частных товаров своей противоречивостью, однако между ними имеется и определенное сходство, выражающееся через товарную форму их реализации. Все это существенно усложняет выбор организационной формы функционирования и управления всей системой услуг ЖКК. При этом следует отметить, что важнейшие сферы жилищно-коммунальной деятельности могут и должны быть эффективно организованы, что предполагает их обязательную самокупаемость.

Раскрытие противоречий экономического содержания деятельности в жилищно-коммунальной сфере открывает новые возможности в совершенствовании муниципальной экономической политики. Принцип конкурентоспособности услуг, положенный в основу экономического содержания этого вида деятельности, позволяет вырабатывать и принимать адекватные управленческие решения. Органы местного самоуправления получают возможность достаточно четко разграничить сферы и формы деятельности предприятий ЖКК, создавать экономическую среду и благоприятные условия для их эффективного функционирования, осознанно проводить в отношении них политику, которая обеспечивает им благоприятное поле деятельности.

**Таблица 1.**

**Характеристика экономической деятельности  
в жилищно-коммунальном комплексе**

Вид деятельности	Содержание деятельности	Экономические признаки	Организационно-экономические формы
Жилищно-коммунальный комплекс	<ul style="list-style-type: none"> <li>– жилищное хозяйство;</li> <li>– инженерно-коммунальные сети;</li> <li>– внешнее благоустройство</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– насыщенный характер;</li> <li>– сопутствующий характер;</li> <li>– обезличенный характер потребления;</li> <li>– неконкурентные услуги</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– муниципальные предприятия;</li> <li>– акционерные общества;</li> <li>– муниципальный заказ;</li> <li>– регулирование тарифов;</li> <li>– регулирование отношений с естественными монополиями</li> </ul>

Процессы централизации и децентрализации, которые протекают одновременно в системе инженерно-коммунального обслуживания порождают множество противоречий, связанных с приданием ее предприятиям характера естественных монополий, с ярко выраженными властными полномочиями и сильной зависимостью от внешних обстоятельств, что существенно тормозит внедрение рыночных механизмов хозяйствования в этой сфере и привлечение частного капитала как главного источника инвестиционных ресурсов отрасли.

Противоречия экономических интересов субъектов рынка услуг ЖКК приводят к следующим последствиям:

- основным критерием формирования цены на данном рынке являются исключительно издержки производства услуг, следствием чего является монопольный характер установления цены и затратный механизм ее формирования, что обуславливает тенденцию к их постоянному росту;
- введение органами местного самоуправления регулируемых цен как попытки стабилизации их роста не устраняет содержательного внутреннего затратного механизма их формирования;
- монопольный характер формирования цен услуги ЖКК сохраняется и при введении регулируемых цен, поскольку монополистом в этом случае становится орган местного самоуправления, получивший право установления регулируемой цены;
- отсутствие на рынке услуг ЖКК саморегулируемого механизма ценообразования делает его непривлекательным с инвестиционной точки зрения, а привлечение инвестиций становится исключительной прерогативой муниципальных образований.

В данной ситуации вполне естественным представляется рассмотрение вопроса о замене понятия «конкуренция на рынке» понятием «конкуренция за рынок». Даже при условии невозможности и нецелесообразности конкуренции на рынке услуг ЖКК, потому что одно предприятие-монополист в состоянии удовлетворить рыночный спрос дешевле, чем несколько конкурентов, в ряде случаев есть возможность использовать элементы конкурсных механизмов на право обслуживания потребителей услуг с использованием имеющейся инфраструктуры.

Следствием указанных противоречий экономических интересов субъектов рынка ЖКК является признание необходимости регулирования цен на услуги предприятий ЖКК. Если признавать общественный характер услуг ЖКК, а соответственно, и отсутствие возможности индивидуального выбора, то необходимо признавать и затратный механизм формирования цен на эти услуги и невозможность персонификации, что подразумевает «уравниловку» потребителей при их оплате. Целью механизма регулирования тарифов становится устранение последствий «уравниловки» в оплате, учет и согласование интересов

отдельных групп потребителей. Если мы признаем и характер естественной монополии системы ЖKK, то необходимость регулирования тарифов определяется, прежде всего, неравенством позиций и противоречиями интересов потребителей и поставщиков услуг ЖKK. Позиция потребителей на рынке коммунальных услуг опосредована и пассивна, так как формируется коллективным характером их поведения, высокой доступностью услуг, позволяющей им пользоваться системой расточительно. При этом позиция коммунальных предприятий как естественных монополистов имеет характер абсолютной власти над потребителями. Коммунальные предприятия могут лишить потребителя возможности получения услуг, являющихся для него насущными и незаменимыми, тем самым нанести ему невосполнимый материальный ущерб. Так, «веерное» отключение электроэнергии наносит ущерб не только тем, кто непосредственно виновен в образовавшейся задолженности перед энергоснабжающими организациями, но и населению городов в целом.

Деятельность предприятий ЖKK должна строиться на основе экономических отношений, имеющих саморегулирующиеся механизмы. Главная проблема, возникающая на пути формирования таких отношений и механизмов, заключается в том, что рынок коммунальных услуг в большинстве законодательных и нормативно-правовых документах рассматривается как рынок товарный. При этом на рынок коммунальных услуг автоматически переносится и система расчетов, используемая на товарных рынках, что приводит и будет приводить к их полной дискредитации. Поэтому цель построения системы управления организационно-экономическим развитием ЖKK должна состоять не в развитии конкуренции, которая здесь практически невозможна в силу существующих противоречий, а в формировании экономического механизма, призванного устранять экономические противоречия, обусловленные искажением системы ценообразования.

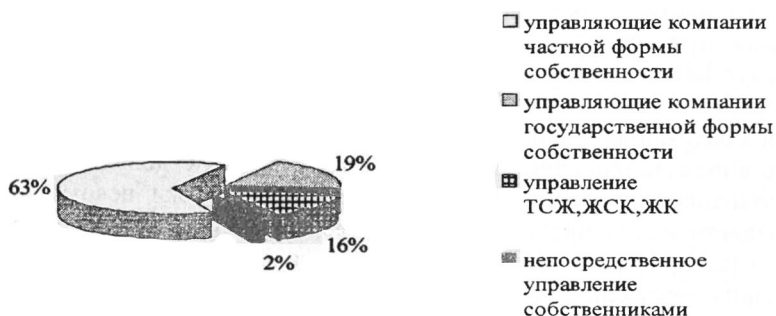
**Результат 2. Выявлены особенности функционирования системы жилищно-коммунального комплекса, связанные с проявлением системных дефектов тарифной политики.**

Экономической основой формирования системы управления организационно-экономическим развитием ЖKK в Республике Татарстан стало разделение функций управления жилищным фондом и его обслуживания с целью формирования договорных отношений и развития принципов конкуренции в сфере обслуживания жилья. Задачу демополизации обслуживания ЖKK и формирования рынка услуг предполагается достичь путем разделения функций заказчика и подрядчика жилищно-коммунальных услуг и передачи их самостоятельным хозяйствующим субъектам, а также непосредственно демопо-



политизации и разгосударствления служб заказчика и подрядчика. При этом выбор способа управления недвижимостью в жилищной сфере и обслуживающей организации является исключительной прерогативой собственника.

В настоящее время в Республике Татарстан действуют 775 ТСЖ и 374 ЖСК, общая площадь управления которых составляет 7,9 млн.кв.м, или 16% площади многоквартирных домов республики. Необходимо отметить, что способ руководства управляющими компаниями для большей части населения республики остается на сегодняшний день наиболее приемлемым, в результате основная доля жилищного фонда стала управляться частными операторами. По состоянию на 01.01.2008 г. управление 81% жилищного фонда республики осуществляется ТСЖ и негосударственными управляющими компаниями. На сегодняшний день структура управления жилищным фондом в республике выглядит следующим образом: 16% жилищного фонда управляются ТСЖ и ЖСК; 63% – управляющими компаниями с частной формой собственности; 19% – управляющими компаниями с государственной и муниципальной формами собственности; 2% – непосредственно собственниками (рис. 1).



**Рис. 1. Структура управления жилищным фондом в Республике Татарстан по состоянию на 01.12.2008 г.**

Введение оплаты потребителями услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту жилищного фонда на уровне экономически обоснованной стоимости предопределило рост удельного веса жилищного фонда, в отношении которого жилищные услуги оказываются на конкурсной основе более чем в 2,5 раза, а его уровень достиг 50%.



Специфика построения современной системы социальной защиты населения при оплате услуг ЖКК в Республике Татарстан, как одна из важнейших тенденций современной системы ЖКК, заключается во внедрении на всей территории республики 100%-й оплаты населением экономически обоснованной стоимости услуг организаций ЖКК с одновременным переводом всех видов государственной социальной поддержки граждан в форму денежных выплат.

Переход на новую систему оплаты населением жилищно-коммунальных услуг и монетизация всех видов государственной социальной поддержки граждан позволил:

- бюджету Республики Татарстан рационализировать бюджетные расходы и создать оптимальную систему социальной поддержки, позволяющую без ущемления прав граждан при росте стоимости коммунальных услуг не увеличивать расходы бюджета в течение последних трех лет;

- предприятиям ЖКК получить возможности стратегического развития независимо от бюджетной обеспеченности;

- населению получить гарантии государства в своевременном и полном объеме предоставления социальной помощи, позволяющей самостоятельно производить платежи за услуги ЖКК, реализовывать право выбора обслуживающей организации и контролировать качество предоставления жилищно-коммунальных услуг.

Однако на организационно-экономическое развитие ЖКК региона существенное влияние оказывают системные дефекты тарифной политики в ЖКК, проявляющиеся в том, что в условиях «сегментарной» конкуренции и «фрагментарного» характера спроса и предложения цена на услуги формируется, исходя из затратных тенденций, что лишает управленческие структуры возможности контроля качества услуг, региональная индивидуализация расходов систем инженерно-коммунального обеспечения приобретает выраженный характер, а величины тарифа находятся в прямой зависимости от объемов дотаций бюджета в систему ЖКК.

В результате этих системных дефектов цена на услуги ЖКК должна подвергаться регулирующему воздействию со стороны государства в силу ее высокой социальной значимости для населения, отсутствия конкуренции как механизма ее регулирования и возможности индивидуального выбора. Кроме того, выраженный процесс региональной индивидуализации расходов системы ЖКК, позволяет обосновать тот уровень расходов на производство услуг, который соответствует ее интересам, что делает устранения затратных тенденций в механизме ценообразования на услуги ЖКК практически невозможным.

Отрицательное воздействие системных дефектов на региональный ЖКК проявилось также и в том, что темпы роста стоимости жилищно-коммунальных услуг всегда опережают темпы роста инфляции, а низкий уровень инвестиционной составляющей в структуре тарифа не превышает 9-14% при необходимых 25-30%. В результате чего существующая тарифная политика и длительные сроки окупаемости проектов не позволяют инвестору эффективно оборачивать используемые инвестиционные средства. Традиционный подход является препятствием, как для эффективного ресурсосбережения, так и в целом для привлечения частного бизнеса, его участия в проектах модернизации коммунальной инфраструктуры. Формирование тарифов должно учитывать сокращение текущих и рост инвестиционных расходов, гарантировать частным инвесторам возврат вложенных средств и получение дохода на вложенный капитал.

Наличие системных дефектов существенно отразилось и на социальных последствиях функционирования ЖКК. Так, при повышении тарифов растет и количество малоимущих, что требует повышения дотаций из бюджета. Именно по этой причине с таким трудом в регионах страны идет повышение тарифов до уровня полного возмещения затрат предприятиям ЖКК. Любое повышение тарифа, при котором рост малообеспеченных семей превысит некий критический уровень, приведет к обратному эффекту и росту бюджетных расходов. Иначе говоря, сокращение дотаций из бюджета богатым семьям будет сопровождаться одновременным ростом дотаций малообеспеченным семьям. В результате доля субсидируемых семей после максимума 2003 г. имеет устойчивую тенденцию к снижению. При этом доля населения, пользующаяся льготами, с 2002 г. также устойчиво снижается.

### **Результат 3. Выявлены основные организационно-экономические и управленческие тенденции в функционировании жилищно-коммунального комплекса.**

Анализ современных организационно-экономических тенденций на рынке жилищно-коммунальных услуг необходимо начать с подробного анализа соответствия региональных стандартов оказания услуг ЖКК их федеральным значениям. Именно этот анализ открывает всю глубину противоречий и проблем, связанных с реформированием ЖКК в регионах, наиболее полно отражает сложившиеся управленческие и организационно-экономические тенденции, протекающие в этой сфере на различных уровнях ее управления.

Основные организационно-экономические и управленческие тенденции в функционировании жилищно-коммунального комплекса заключаются в том, что темпы роста федеральных предельных стандартов оплаты услуг опережают темпы роста инфляции, что ведет к реальному снижению

уровня жизни основных слоев населения, рост стоимости услуг не сопровождается соответствующим улучшением их качества, переход практически всех субъектов Российской Федерации на 100%-ю оплату стоимости услуг ЖКК со стороны населения не привел к соответствующему достижению уровня самоокупаемости и самофинансирования предприятий отрасли (табл. 2).

**Таблица 2.**

**Динамика роста ставки федерального стандарта оплаты услуг ЖКК**

Оплата услуг	2006 г.	2007 г.	2008 г.	2009 г.	2010 г.
Величина платы за услуги ЖКК, в рублях за 1 кв. метр жилой площади	41,6	47,2	52,0	56,3	62,7
Темп роста относительно предыдущего года, в %	—	13,46	10,17	8,27	11,37
Темп роста инфляции, в % (прогноз)	—	11,4	7,2	7,5	6,3

В результате этого рост стоимости услуг ЖКК ведет к реальному снижению уровня жизни основных слоев населения, что свидетельствует о неспособности государства компенсировать населению эти потери.

Экономически необоснованный рост цен на энергоносители за годы первых рыночных реформ в России привел к тому, что удельный вес энергозатрат в структуре промышленной и сельскохозяйственной продукции превысил уровень 30%. Ускоренный и неконтролируемый рост энергоемкости отечественной промышленной и сельскохозяйственной продукции, что ведет, в свою очередь, к неконтролируемому росту объемов производства электроэнергии в стране. В то же самое время за рубежом максимальная доля энергозатрат даже в самых энергоемких производствах не превышает 15-16%. В результате чего тарифы на электроэнергию росли в полтора, два раза быстрее, чем в среднем по промышленности, а средневзвешенный тариф на электроэнергию превышает себестоимость ее производства в два-три раза, а на энергию гидроэлектростанций в десятки раз. Сложившийся дисбаланс между себестоимостью и тарифами существует не только у производителей электроэнергии, но в нефтяной и газовой отраслях. Однако, несмотря на это, газовики подняли тариф на природный газ в 2008 г. на 17%, а энергетики на электричество на 19 %.

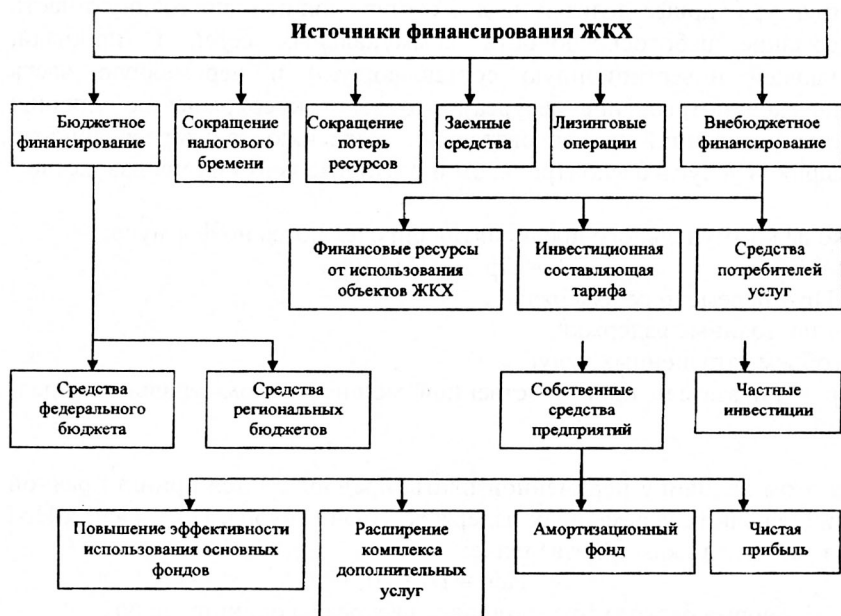
Монопольное повышение цен на газ и энергетическую продукцию явилось толчком для роста инфляции и практически ликвидации заинтересованности со стороны предприятий ЖКК в снижении издержек, так как практически любая их бесхозность будет покрыта ростом тарифов.

Дефекты в тарифной политике закономерно привели к падению уровня производительности труда как в отраслях естественной монополии, так и как следствие на предприятиях ЖКК. Характерно, что на предприятиях энергетики, в нефтяной и газовой промышленности после их перехода в частные руки произошло катастрофическое падение производительности труда. В нефтяной отрасли она упала по сравнению с 1990 г. в 2,88 раза, газовой в 2,76 раза и в энергетике в 1,9 раз. Производительность труда на муниципальных предприятиях ЖКК упала в два-три раза по сравнению с 1990 г.

Ликвидации последствий воздействия системных дефектов в отрасли может способствовать зарождение основ ценовой и неценовой конкуренции на рынке жилья, разделение функций управления жилищным фондом и его обслуживания с целью формирования договорных отношений и развития принципов конкуренции в сфере обслуживания жилья, структурные изменения в системе управления жилищным фондом вследствие активизации деятельности ТСЖ и ЖКК. Так, рост удельного веса жилищного фонда, в отношении которого жилищные услуги оказываются на конкурсной основе, привел к тому, что сегодня почти весь жилищный фонд Республики Татарстан обслуживается частными предпринимателями.

Таким образом, важнейшей положительной организационно-экономической тенденцией в развитии ЖКК должно стать совершенствование системы финансирования, которую необходимо рассматривать как многофакторную модель, реализация которой зависит от совпадения основных экономических интересов всех субъектов рынка услуг ЖКК, от действующей нормативно-правовой базы, уровня развития межбюджетных отношений, налоговой, кредитной и тарифной политики (рис. 2.). Главным условием реализации этой системы является разработка механизма, обеспечивающего баланс экономических интересов всех субъектов отраслевого рынка: государства, бюджетов всех уровней, населения, предприятий всех форм собственности, производителей и поставщиков услуг. При этом, расширение круга источников финансирования должно происходить, преимущественно, за счет увеличения бюджетного финансирования из федерального, регионального и местных бюджетов, увеличения поступлений от эффективного использования непосредственно объектов жилищного хозяйства, частных инвестиций и других источников.

Анализ затрат на реализацию модели финансовых потоков при адресном их начислении в Республике Татарстан показал, что их уровень при действующей системе существенно выше, чем при ранее существовавшем прямом бюджетном финансировании части расходов предприятий ЖКК.



**Рис. 2. Источники финансирования жилищно-коммунальной сферы**

Более того, практика показала, что данная схема влечет за собой дополнительный рост накладных расходов, уровень которых на содержание учреждений по оформлению жилищных и коммунальных субсидий населению составил за 2008 г. почти 30% от общего объема самих выплат. Подобная расточительность в расходовании бюджетных средств, на наш взгляд, не может быть оправдана никакими целями. В этой связи представляется целесообразным возврат к ранее существовавшей схеме прямого возмещения непосредственно коммунальным предприятиям разницы между фактическим и устанавливаемым на федеральном уровне стандартом удельного веса расходов на жилищно-коммунальные услуги в семейном бюджете. При этом высвобождаемые

финансовые ресурсы могут рассматриваться как дополнительный источник финансирования отрасли.

**Результат 4. Разработаны методические рекомендации по структурированию и расчету тарифов на коммунальные услуги на основе экономического обоснования цен.**

Содержание предлагаемых методических рекомендаций состоит в том, что структура тарифа делится на две составляющие – постоянную часть (поддержание работоспособности коммунальных сетей и прибыли, включающей инвестиционную составляющую) и переменную часть (фактическое потребление ресурса), что ведет к сокращению влияния затратных тенденций и, следовательно, снижению заинтересованности поставщиков услуг в бесконтрольном и расточительном их производстве.

Доходы коммунального предприятия определяются по формуле:

$$Д = Пр \cdot О + Па \cdot Мпр ,$$

где Пр – переменные издержки;

Па – постоянные издержки;

О – объем отпущенных услуг;

Мпр – показатель производственной мощности коммунальных предприятий.

При этом величину переменной платы предполагается принять равной величине средних переменных издержек. Иначе говоря, Пр = Исп, а Исп можно рассчитать как произведение:

$$Исп = Н_i \cdot Ц_i,$$

где  $H_i$  – норма расхода  $i$ -го материала ресурса на единицу услуг;

$C_i$  – цена единицы  $i$ -го материала ресурса.

Величину постоянной платы (постоянных издержек) предлагается рассчитать пропорционально удельной стоимости основных производственных фондов по формуле:

$$Па = (1 + Рнор) \cdot Ипн \cdot Суд,$$

где Рнор – нормативная рентабельность коммунального производства;

Ипн – нормативный уровень постоянных издержек;

Суд – нормативная удельная стоимость основных производственных фондов на единицу производственной мощности коммунального комплекса.

Таким образом, предлагаемая методика расчета структурированных тарифов на коммунальные услуги имеет определенные преимущества, заключающиеся в следующем:

- для определения стоимости единицы услуг нет необходимости калькулирования полных затрат, что практически минимизирует влияние показателей объема оказанных коммунальных услуг при определении величины тарифа;

- способ расчета величины тарифа базируется на показателях, максимально приближенных к характеристикам объемов выполненных работ, а не объемов оказанных услуг;

- данный метод минимизирует воздействие на процесс расчета величины тарифа факторов, не зависящих от деятельности коммунальных предприятий;

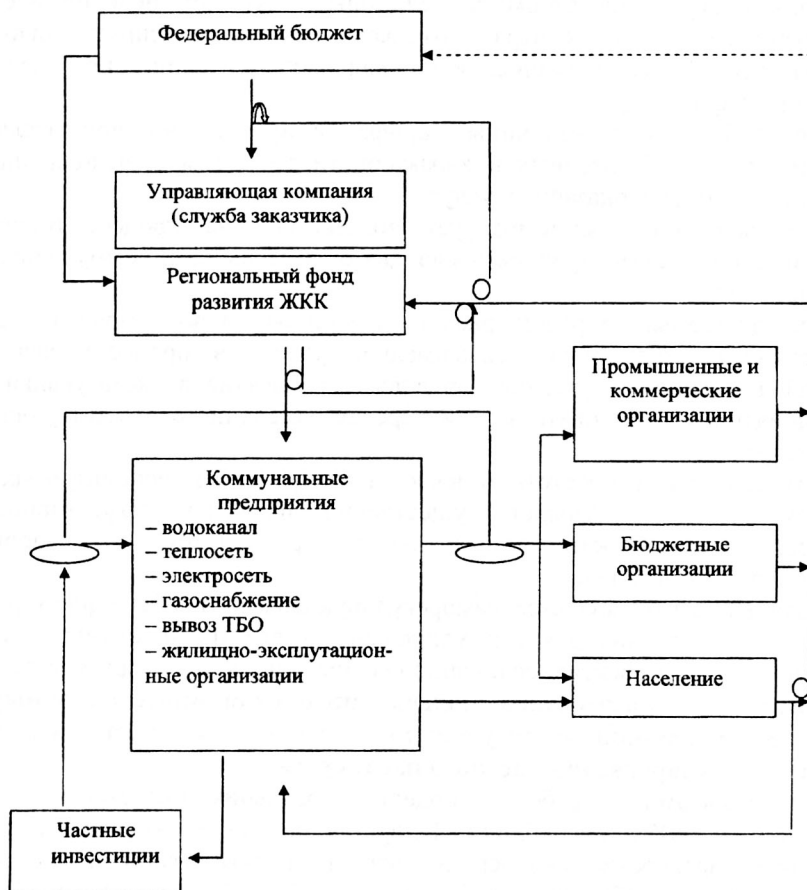
- предлагаемый порядок расчета величины ставок тарифов дает возможность относительно максимально учесть в процессе расчета специфику условий работы трудовых коллективов коммунальных предприятий, использовать в их интересах изменение соответствующих параметров;

- относительная простота и наглядность расчетов, используемых в данном методе, позволяет существенно повысить эффективность контроля деятельности коммунальных предприятий со стороны регулирующих органов;

- данный метод является саморегулирующимся, так как формирует объективные условия для стимулирования коллективов коммунальных предприятий на эффективное и рациональное использование ресурсов.

**Результат 5. Разработана модель управления инвестиционными потоками в жилищно-коммунальном комплексе региона в рамках системы государственно-частного партнерства.**

Предпосылками разработки модели управления инвестиционными потоками в ЖКК Республики Татарстан в рамках государственно-частного партнерства явилось то, что доля организаций негосударственной формы собственности в целом по ЖКК в 2008 г. достигла 78%, со 100%-м частным капиталом – 54%, при этом в жилищной сфере указанный показатель составил 88%. В результате реализации принципов государственно-частного партнерства доля предприятий частной и смешанной форм собственности в ЖКК постоянно увеличивается и составляет в теплоснабжении 61%, в водоснабжении – 54%. Кроме того, доля убыточных предприятий ЖКК постоянно падает и составляет менее 50%, в Республике Татарстан она снизилась до 10%, а в Самарской области – до 8,5%.



**Рис. 3. Модель управления жилищно-коммунальным комплексом региона на принципах государственно-частного партнерства**

Важным условием жизнеспособности модели явилось создание федерального государственного гарантийного фонда развития ЖКХ, который является финансовым инструментом, привлекающим ресурсы и финансирующим коммерческие проекты. При создании такого фонда в регионах решающую роль должно сыграть государство, основной задачей которого является формирование гарантийного механизма, позволяющего привлекать коммерческие средства в регионах для инвестирования в развитие ЖКК. Предприятия ЖКК, таким образом, превратились бы в довольно привлекательных участников рынка инвестиций, так как привлечения инвестиционного капитала в ЖКК и развитие конкуренции



уже привели к изменению структуры капитальных вложений, когда доля бюджетных средств в общем объеме инвестируемых средств снизилась с 62% в 2004 г. до 36% в 2008 г.

Модель построена по принципу самоуправляющейся системы, в основе которой лежит принцип реализации экономических интересов каждого субъекта рынка без ущерба для других. Модель предполагает наличие двух принципиально важных участников – государства в лице упомянутого фонда и управляющей компании в качестве посредника между потребителями и поставщиками услуг. Это позволит задействовать инструментарий регулирования отношений с местным бюджетом и устранить противоречия экономических интересов субъектов рынка услуг ЖКК. Главная цель новой модели состоит в том, чтобы получить возможность формировать устойчивые экономические условия функционирования предприятий ЖКК, обеспечить возмещение им в полном объеме затрат на производство услуг, формирование полноценных источников финансирования их модернизации и технического перевооружения за счет средств частных инвесторов (рис. 3.).

В предложенной модели управления инвестиционными потоками в ЖКК муниципального образования системообразующим элементом управления является не форма собственности на объекты инженерно-коммунальной инфраструктуры, а экономический механизм государственно-частного партнерства между участниками инвестиционного рынка, обладающий саморегулирующимися свойствами и, соответственно, обеспечивающий согласование экономических интересов всех его субъектов.

Реализация модели управления ЖКК региона на принципах государственно-частного партнерства в Республике Татарстан позволит: предприятиям ЖКК без повышения тарифов получить дополнительный источник финансовых средств на модернизацию коммунальной инфраструктуры, существенно повысить уровень инвестиционной привлекательности всех предприятий ЖКК региона, сократить эксплуатационные расходы коммунальных предприятий.

**Основные положения диссертационного исследования  
опубликованы в следующих работах автора:**

**Публикации в журналах, входящих в перечень ведущих рецензируемых научных журналов и изданий, рекомендованных ВАК Российской Федерации:**

1. Абдулганиев, Ф.С. Особенности функционирования государственно-частных партнерств в условиях жилищно-коммунального комплекса республики Татарстан / Ф.С. Абдулганиев // Российское предпринимательство. – Москва: «Креативная экономика», 2009, №2. – 0,3 п.л.

2. Абдулганиев, Ф.С. Современные тенденции на рынке жилищно-коммунальных услуг / Ф.С. Абдулганиев // Экономический вестник Республики Татарстан. – Казань: Издательский Центр Татарстанстата, 2009, №1. – 0,3 п.л.

**Публикации в других научных изданиях:**

3. Абдулганиев, Ф.С., Сульдина, Г.А., Глебова, И.С., Владимирова, С.А. / Ф.С. Абдулганиев, Г.А. Сульдина, И.С. Глебова, С.А. Владимирова // Роль муниципально-общественного партнерства в социально-экономическом развитии города. – Казань: Изд-во Казанск. гос. ун-та, 2008. – 19,5 п.л. (в т.ч. 1,1 п.л. авторского текста).

4. Абдулганиев, Ф.С. Вопросы оценки инвестиционного потенциала жилищно-коммунального хозяйства муниципальных образований / Ф.С. Абдулганиев // Опыт и проблемы социально-экономических преобразований в условиях трансформации общества: регион, город, предприятие. Сборник материалов VI Международной научно-практической конференции. – Пенза: РИО ПСГХА, 2008. – 0,6 п.л.

5. Абдулганиев, Ф.С. Теоретические основы экономической деятельности в жилищно-коммунальной сфере / Ф.С. Абдулганиев // «Нугаевские чтения»: Сборник материалов. – Казань: КГТУ, ВШЭ, 2008. – 0,5 п.л.

6. Абдулганиев, Ф.С. Использование инструментов инвестиционного маркетинга в жилищно-коммунальном хозяйстве муниципальных образований России / Ф.С. Абдулганиев // Экономическое и социальное развитие регионов России. Сборник статей IV Всероссийской научно-практической конференции. – Пенза: РИО ПСГХА, 2008. – 0,6 п.л.

7. Абдулганиев, Ф.С. Особенности функционирования рынка жилищных услуг / Ф.С. Абдулганиев // Сборник научных трудов по материалам Всероссийского экономического молодежного форума. – Казань: КГТУ, 2008. – 0,6 п.л.

8. Абдулганиев, Ф.С. Инновационное развитие территории на примере муниципального образования г. Казани / Ф.С. Абдулганиев // Сборник научных трудов по материалам Третьей Международной научно-практической конференции «Логистика и экономика ресурсосбережения в промышленности» 3-2008 (МНПК ЛЭРЭП 2008). – Казань: КГТУ, 2008. – 0,4 п.л.

9. Абдулганиев, Ф.С. Особенности конкурентных отношений на рынке жилищно-коммунальных услуг / Ф.С. Абдулганиев // Сборник научных трудов «Актуальные проблемы муниципальной экономики и управления местным развитием». – Казань: ИЭУиП, 2009. – 0,5 п.л.

10. Абдулганиев, Ф.С. Специфика формирования тарифной политики в жилищно-коммунальном комплексе региона / Ф.С. Абдулганиев // Наука, технологии и коммуникации в современном обществе: материалы республиканской научн.-практ. конф. (9-13 февраля 2009). – Набережные Челны: Лаб.операт.полиграфии, 2009. – 0,3 п.л.

11. Абдулганиев, Ф.С. Экономическая диагностика законодательных основ управления жилищно-коммунальным комплексом / Ф.С. Абдулганиев // Вестник ТИСБИ. – 2009. – №1. – 0,5 п.л.

12. Абдулганиев, Ф.С. Особенности функционирования рынка коммунальных услуг/ Ф.С. Абдулганиев // Актуальные вопросы экономики и управления: Сборник материалов Международной научно-практической конференции (20-25 декабря 2008 г.). – Димитровград: ДИТУД, 2008. – 0,4 п.л.

10 ✓

Отпечатано в множительном центре  
Института истории АН РТ

Подписано в печать 25.03.2009. Формат 60×84  $\frac{1}{16}$   
Тираж 100 экз. Усл. печ. л. 1,5  
г. Казань, Кремль, подъезд 5  
Тел. 292-95-68, 292-18-09